



Landkreis: Göppingen  
Gemeinde: Hattenhofen  
Gemarkung: Hattenhofen

# BEBAUUNGSPLAN

UND

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„Sparwieser Straße,  
3. Änderung“  
- Im beschleunigten Verfahren -

TEXTTEIL  
UND  
BEGRÜNDUNG

Bearbeitung:

**VTG STRAUB**  
VERMESSUNG | TIEFBAU | GEOLOGIE  
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH

VTG Straub  
Ingenieurgesellschaft mbH  
Hermann-Schwarz-Str. 8  
73072 Donzdorf  
Tel. (07162) 910 13-0, Fax -23  
Email. info@vtg-straub.de  
VTG Projekt Nr. 15-305

Aufgestellt:

Donzdorf, 20.07.2016 / 31.10.2016

Rechtskräftig:

**Hattenhofen, den 01.12.2016**



## VERFAHRENSVERMERKE

- Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 2 Abs.1 BauGB, 20.07.2016
- Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs.1 BauGB 18.08.2016
- Feststellungsbeschluss für den Entwurf, Auslegungs- und Beteiligungsbeschluss gemäß § 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB 20.07.2016
- Öffentliche Bekanntmachung des Entwurfs-, Auslegungs- und Beteiligungsbeschlusses 18.08.2016
- Öffentliche Auslegung vom 26.08.2016 bis 26.09.2016
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 15.08.2016 bis 26.09.2016
- Als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen 15.11.2016
- Öffentliche Bekanntmachung der Satzung gem. § 10 Abs.3 BauGB 01.12.2016

**In Kraft getreten und rechtsverbindlich gem. § 10 Abs.3 BauGB am 01.12.2016**

Ausfertigungsvermerk:

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt  
Hattenhofen, den 30.11.2016

\_\_\_\_\_  
J. Reutter, Bürgermeister

## HINWEIS

Der Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil und Textteil vom 20.06.2000 mit Änderung vom 28.09.2006 und 30.07.2015 behält, ausgenommen der im Rahmen dieser Änderung vorgenommenen Ergänzungen oder Änderungen, seine Gültigkeit.

Die dargestellten Ergänzungen oder Änderungen sind mit Datum ihrer Rechtskraft Bestandteil der Satzung und ergänzen oder ersetzen die entsprechenden seither gültigen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sparwieser Straße, 3. Änderung“ umfasst eine knapp 4.300m<sup>2</sup> große Fläche. Dieser Bebauungsplan ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung und erfüllt somit alle Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB. Es wird demnach auf das frühzeitige Beteiligungsverfahren, eine Umweltprüfung, den Umweltbericht, eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung und auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet.



# TEXTTEIL

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### Rechtsgrundlagen

- |                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| 1. Baugesetzbuch (BauGB)             | i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)  |
| 2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)    | i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)   |
| 3. Planzeichenverordnung (PlanZV 90) | vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) |

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in Ergänzung der Planzeichnung folgendes festgesetzt:

### Räumlicher Geltungsbereich § 9 (1)1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO

Der räumliche Geltungsbereich der planungsrechtlichen Festsetzungen ergibt sich aus dem zugehörigen zeichnerischen Teil, Lageplan im Maßstab 1:500 vom 20.07.2016 / 31.10.2016 des Bebauungsplans „Sparwieser Straße, 3. Änderung“ in Hattenhofen. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet. Er wird begrenzt von Teilen der Flurstücke 3411 und 3412, sowie von den Flurstücken 3401/1, 3417 (Weg) und 3212 (Straße) in ihrer Gänze.

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1)1 BauGB i.V.m. BauNVO entsprechend Planeinschrieb

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO

##### 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Folgende Nutzungen sind zulässig:

1. Wohngebäude
2. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Folgende Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltung

Folgende Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit unzulässig:

1. Gartenbaubetriebe
2. Tankstellen



### 1.1.2 Private Grünfläche: Zweckbestimmung Ortsrandbegrünung und Gartennutzung

In der gemäß zeichnerischem Teil festgesetzten privaten Grünfläche sind alle dem Nutzungszweck entsprechenden Nutzungen zulässig. Hierzu gehören insbesondere:

1. Gärtnerische Anlage und Betrieb der Flächen sofern hierfür keine Biotopflächen gemäß zeichnerischem Teil beansprucht werden
2. Begrünungen

## **1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V. mit §§ 16 – 21a BauNVO**

### 1.2.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Zahl der Grundflächenzahl (GRZ) und zusätzlich durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse. Die Angaben sind dem zugehörigen zeichnerischen Teil zu entnehmen.

Es gelten: maximal zulässige GRZ = 0,4 und maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse = II (Angabe in römischen Ziffern).

### 1.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen können durch untergeordnete Bauteile bzw. Vorbauten im Sinne des § 5 Abs.6 LBO überschritten werden.

### 1.2.3 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Bezugshöhen sind dem zeichnerischen Teil zu entnehmen. Die im Plan eingetragenen Höhen in Meter über NN sind die unteren Bezugshöhen für die festgelegten maximalen Gebäudehöhen unter Punkt 1.2.4.

### 1.2.4 Gebäudehöhen

Die Trauf- und Attikahöhe (Höhe zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut) sowie Firsthöhe (Höhe zwischen der Bezugshöhe und der Oberkante des Firstziegels) darf wie folgt nicht überschritten werden:

Maximal zulässige Traufhöhe (TH) = 4,50m

Maximal zulässige Firsthöhe (FH) = 10,50m

### 1.2.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Es wird festgesetzt, dass je Einzelhaus maximal 3 Wohneinheiten zulässig sind.

## **1.3 Bauweise § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V. mit § 22 Abs. 2 BauNVO**

Gemäß zeichnerischem Teil wird die offene Bauweise festgesetzt.

## **1.4 Stellung der baulichen Anlagen**

Die Stellung der baulichen Anlagen wird parallel zu der im Lageplan dargestellten First- / Traufrichtung festgesetzt.

## **1.5 Nebenanlagen**

### 1.5.1 Garagen und überdachte Stellplätze

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie auf den im zeichnerischen Teil dafür festgesetzten Flächen zulässig.



### 1.5.2 Stellplätze (nicht überdacht)

Nicht überdachte Stellplätze sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Anschluss an befahrbare öffentliche Verkehrsflächen zulässig.

### 1.5.3 Untergeordnete Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs.1 BauNVO

Je Grundstück ist eine Nebenanlage innerhalb der Flächen für allgemeines Wohngebiet mit max. 40 m<sup>3</sup> umbautem Raum zulässig.

Zusätzlich ist je Grundstück eine dem Nutzungszweck entsprechende Nebenanlage mit max. 20 m<sup>3</sup> umbautem Raum im Bereich der privaten Grünflächen zulässig, sofern hierfür keine Biotopflächen gemäß zeichnerischem Teil beansprucht werden.

Oberirdische Tanks und Hundezwinger sind unzulässig.

## **1.6 Pflanzgebot, Pflanzbindung § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB**

### 1.6.1 Pflanzgebot Einzelbäume, Solitärsträucher

Auf den gekennzeichneten Standorten sind heimische, standortgerechte Bäume oder Solitärsträucher (Mindesthöhe 150cm) zu pflanzen, dauernd zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Der Standort kann geringfügig von dem im Lageplan gekennzeichneten Standort abweichen.

### 1.6.2 Pflanzgebot private Grünfläche: Einzelbäume, Solitärsträucher

An den gekennzeichneten Standorten sind gebietstypische Obstbäume (Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge) oder Solitärsträucher (Mindesthöhe 150cm) zu pflanzen, dauernd zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Der Standort kann geringfügig von dem im Lageplan gekennzeichneten Standort abweichen.

### 1.6.3 Pflanzbindung Einzelbäume

An den gekennzeichneten Standorten sind die Bäume dauernd zu erhalten. Natürliche Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

1.6.4 Je Baugrundstück ist pro 200 m<sup>2</sup> Bauland (ohne private Grünflächen) mindestens 1 heimischer, standortgerechter Baum oder Solitärstrauch (Mindesthöhe 150cm) zu pflanzen, dauernd zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Einzelbäume und Solitärsträucher unter 1.7.1 bis 1.7.3 werden hierbei angerechnet. Erhaltene Bäume und Solitärsträucher mit Mindesthöhe 150cm innerhalb der überbaubaren Flächen werden ebenfalls angerechnet.



## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)

### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zugehörigen zeichnerischen Teil, Lageplan im Maßstab 1:500 vom 20.07.2016 / 31.10.2016 des Bebauungsplans „Sparwieser Straße, 3. Änderung“ in Hattenhofen. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet. Er wird begrenzt von Teilen der Flurstücke 3411 und 3412, sowie von den Flurstücken 3401/1, 3417 (Weg) und 3212 (Straße) in ihrer Gänze.

## 2 Örtliche Bauvorschriften *(nach § 74 LBO)*

### 2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 Abs. 1 Nr.1 LBO

#### 2.1.1 Dachform und Dachneigung (entsprechend Planeinschrieb)

##### a) Satteldach

Zulässige Dachneigung 30° - 45°. Zulässig ist auch ein versetztes Satteldach 30° - 45°. Der Versatz am First darf eine Höhe von 1,50m, gemessen von Schnittpunkt Dachhaut bis Schnittpunkt Dachhaut, nicht überschreiten.

##### b) Walmdach

Zulässige Dachneigung 30° – 45°

#### 2.1.2 Dachdeckung

Solarkollektoren als Dachdeckungsmaterial sind zulässig. Flachdächer von Gebäuden, Garagen und Nebengebäuden sind zu begrünen. Die Dicke der Substratschicht muss mindestens 8cm betragen.

#### 2.1.3 Dachaufbauten, Dachgauben und Dacheinschnitte § 74 Abs.1 Nr.1 LBO

Dachaufbauten und Dachgauben sind auf Pultdächern unzulässig.

Auf Satteldächern sind neben Dacheinschnitten, Dachaufbauten und Dachgauben auf dem Dach liegende, bzw. parallel zum Verlauf des Daches angebrachte Solarenergiegewinnungsanlagen zulässig.

Auf einer Dachseite dürfen entweder nur Dachaufbauten, Dachgauben oder Dacheinschnitte errichtet werden.

Zur Zulassung und Gestaltung von Dachaufbauten, Dachgauben und Dacheinschnitten getroffene Maßgaben sind:

##### a) Dachaufbauten

Bei Dachaufbauten (Aufbauten die direkt an die Hauswand anschließen) sind folgende Regelungen einzuhalten: Die Breite von Dachaufbauten darf je Gebäudeseite 60% der Gebäudelänge nicht überschreiten.

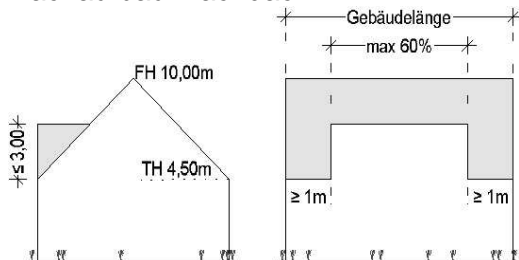
Die senkrechte Höhe von Dachaufbauten mit Flachdach darf zwischen der Traufhöhe des Gebäudes und der Dachoberkante des Dachaufbaus maximal 3,00m betragen.

Die senkrechte Höhe von Dachaufbauten mit Satteldach darf zwischen der Traufhöhe des Gebäudes und der Firsthöhe des Dachaufbaus maximal 4,00m betragen. Je Gebäudeseite ist nur ein Dachaufbau zulässig, Dachaufbauten eines Gebäudes müssen dieselbe Dachausbildung aufweisen. Dachaufbauten dürfen als Satteldach und

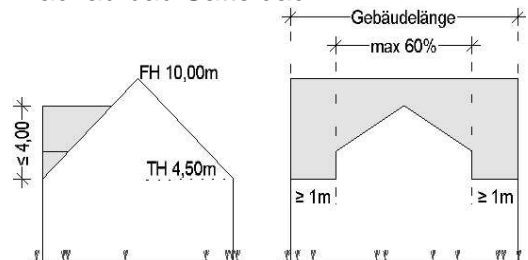


Flachdach ausgebildet werden. Dachaufbauten dürfen nicht über die Außenwand des Gebäudes hinausragen.

#### Dachaufbau Flachdach



#### Dachaufbau Satteldach



#### b) Dachgauben

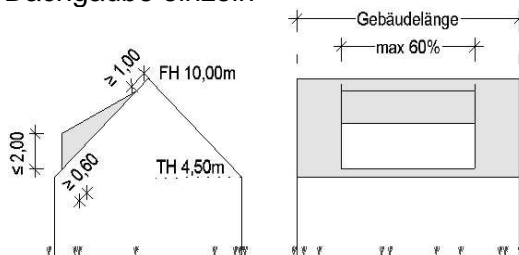
Die Gesamtlänge von Dachgauben darf je Dachseite 60% der Gebäudelänge nicht überschreiten. Die senkrechte Höhe von Dachgauben darf zwischen Anschluss an die Dachhaut des Hauptgebäudes und Dachvorderkante Dachgaube gemessen, eine Höhe von 2,00m nicht überschreiten.

Dachgauben mit einem geringeren liegenden Abstand als 60cm zur Traufe sowie einem geringeren liegenden Abstand als 1,00m zum First sind unzulässig.

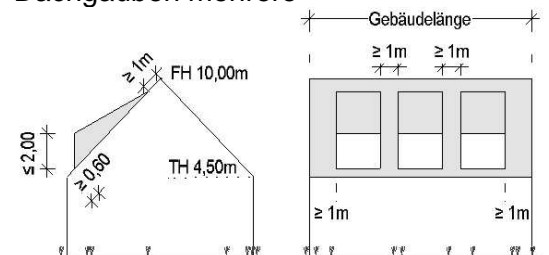
Zwischen einzelnen Dachgauben ist ein Abstand von mindestens 1,00m einzuhalten.

Dachgauben eines Gebäudes müssen dieselbe Dachgestaltung aufweisen.

#### Dachgaube einzeln



#### Dachgauben mehrere



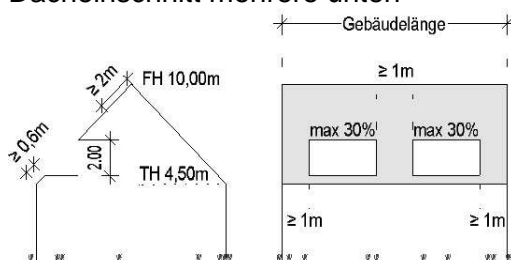
#### c) Dacheinschnitte

Die Breite von einzelnen Dacheinschnitten darf 30% der Gebäudelänge, die Gesamtbreite von Dacheinschnitten je Dachseite darf 60% der Gebäudelänge nicht überschreiten. Die senkrechte Höhe von Dacheinschnitten darf vom unteren Anschluss an die Dachhaut gemessen, eine Höhe von 2,0m nicht überschreiten.

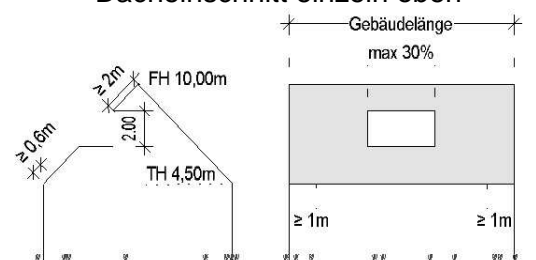
Dacheinschnitte mit einem geringeren liegenden Abstand als 60cm zur Traufe sowie einem geringeren liegenden Abstand von 2,0m zum First sind unzulässig. Zwischen einzelnen Dacheinschnitten ist ein Abstand von 1,00m einzuhalten. Dacheinschnitte dürfen nicht über die Außenwand des Gebäudes hinausragen.

Werden auf einer Dachseite mehrere Dacheinschnitte errichtet, so sind diese parallel zu einander in ihrer Höhe zu errichten.

#### Dacheinschnitt mehrere unten



#### Dacheinschnitt einzeln oben





## **2.2 Fernseh- und Rundfunkantennen § 74 Abs. 1 Nr.4 LBO**

Fernseh- und Rundfunkantennen sowie Dachständer sind unzulässig.

## **2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke § 74 Abs. 1 Nr.3 LBO**

### 2.3.1 Stellplätze, Zufahrten, Fußwege, Hofflächen

Diese sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Pflaster in Split oder Sand verlegt, etc.) herzustellen.

Den Boden versiegelnde Beläge sind als Oberflächenabschluss nicht zulässig.

### 2.3.2 Aufschüttungen und Abgrabungen

Diese sind bis maximal 1,00m Höhenunterschied zum gewachsenen Gelände zulässig.

### 2.3.3 Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen

Als Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen hin sind Hecken bis max. 1,50m Höhe zulässig. Als Einfriedungen dürfen nur Hecken aus heimischen Gehölzen verwendet werden.

Zäune mit einer maximalen Höhe von 1,20m innerhalb der Hecken sind zulässig, wenn sie zur öffentlichen Verkehrsfläche hin durch Bepflanzung verdeckt werden.

Stützmauern als Natursteinmauern sind bis zu einer Höhe von 0,80m zulässig, sonstige Mauern sind unzulässig.

## **2.4 Stellplätze § 74 Abs.1 Nr.3 LBO**

Pro Wohneinheit ist mindestens ein Stellplatz anzulegen.





## HINWEISE

### 1. Planvorlagen

Der Höhenverlauf des natürlichen Geländes ist durch örtliche aufgenommene Geländeschnitte nachzuweisen. Diese Geländeschnitte müssen von Sachverständigen im Sinne von § 2 Abs.4a Bauvorlagenverordnung gefertigt sein.

### 2. Kreisarchäologie

Im Planungsgebiet sind bisher noch keine archäologischen Fundplätze bekannt geworden.

Es ist jedoch nie vollständig auszuschließen, dass im Rahmen von Bodeneingriffen archäologische Funde und / oder Befunde zutage treten können. Gemäß §20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind in einem solchen Fall die Kreisarchäologie Göppingen (07161 – 50318-3 oder 07161 – 50318-17) und das Regierungspräsidium Stuttgart / Referat 84.2 Denkmalpflege umgehend zu benachrichtigen.

Funde / Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die zuständigen Stellen mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen jederzeit auch archäologisch / paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach § 2 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen meldepflichtig sind.

### 3. Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt im Zustrombereich des Hattenhofener Sauerwasservorkommens. Der Schutz dieses Wassers vor anthropogenen Verunreinigungen genießt oberste Priorität, die sauerwasserführende Gesteinsschicht (Angulatensandstein-Formation) darf nicht tangiert werden. Sämtliche Maßnahmen zur Gewinnung von Erdwärme dürfen daher maximal bis zur Oberkante der darüber liegenden Arietenkalk-Formation reichen. Diese Gesteinsformation ist im Plangebiet so oberflächennah vorhanden, dass Erdwärmesonden nicht sinnvoll realisierbar sind. Erdwärmennutzung mittels Kollektoren ist grundsätzlich möglich und vorab mit dem Umweltschutzamt abzustimmen.

### 4. Verkehrsflächen

In der näheren Umgebung zum Plangebiet befinden sich 2 Hofstellen landwirtschaftlicher Betriebe. Deren Hauptzufahrtsweg zu Hofstellen und landwirtschaftlichen Nutzflächen erfolgt weitestgehend über die Sparwieser Straße. Deshalb ist besonders während der Bauzeit darauf zu achten, dass der landwirtschaftliche Verkehr nicht beeinträchtigt wird.

### 5. Immissionsschutz

Für die Außenbeleuchtung sind aus Gründen des Insektenschutzes „insektenfreundliche“ Leuchtmittel mit streulichtarmer, insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum (z.B. staubdichte Natriumdampflampen) zu verwenden. Es ist darauf zu achten, dass keine insektentötenden Lampengehäuse verwendet werden.



## **6. Naturschutz**

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Teile des Biotops Nr. 173231172182 „Straßenhecken am Industriegebiet Hattenhofen“. Sämtliche Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigungen des Biotops führen können, sind verboten.

## **7. Aufzuhebende Festsetzungen**

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen bauordnungs- und planungsrechtlichen Festsetzungen außer Kraft.



## BEGRÜNDUNG

### 1. Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Landesbauordnung (LBO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der jeweils gültigen Fassung aufgestellt.

### 2. Erfordernis der Planaufstellung

Am 20.06.2000 wurde der Bebauungsplan „Sparwieser Straße“ zur rechtskräftigen Satzung geführt und am 30.07.2015 zuletzt geändert. Gegenstand der aktuellen Änderung sind Erhöhungen der GRZ sowie der Zulässigkeit von 2 Vollgeschossen in Bereichen, in denen bisher nur 1 Vollgeschoss zulässig ist. Dieses Vorgehen verfolgt den Zweck einer besseren baulichen Nutzbarkeit von Flächen die bereits dem Innenbereich zugehörig sind und somit der Schonung von Flächen im Außenbereich. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sparwieser Straße“ wird durch die aktuelle Änderung nicht verändert.

### 3. Lage des Plangebiets

Der Planbereich befindet sich nord-östlich des Ortskerns von Hattenhofen und weist eine abfällige Topografie in Richtung Süden hin auf.

Er umfasst die Flurstücke 3411 und 3412 in Teilen, sowie die Flurstücke Nr. 3413/1 und 3413/2 in ihrer Gänze.

Begrenzt wird der Planbereich

- Im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
- Im Osten durch öffentliches Grün bzw. einen Erschließungsweg (Flst. 3401/1)
- Im Westen durch eine öffentliche Verkehrsfläche (Weg, Flst. 3417)

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von knapp 4.300m<sup>2</sup> und soll planungsrechtlich an aktuelle Bedarfe angepasst werden. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Sparwieser Straße sowie über die öffentliche Verkehrsfläche im Westen.

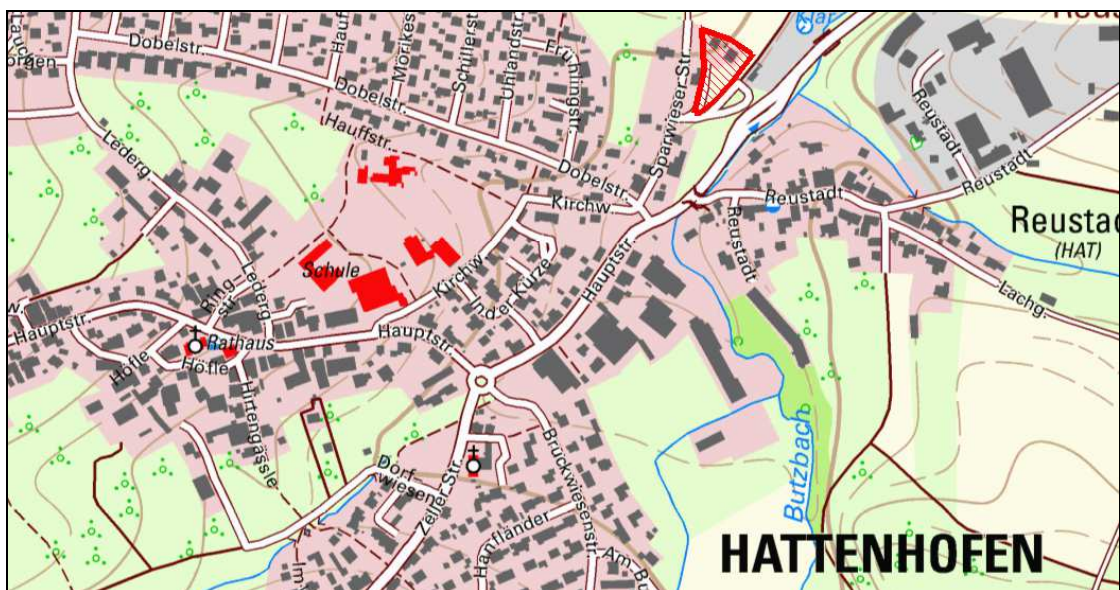


Abbildung: Übersichtslageplan, ohne Maßstab, Grundlage: Top-Karte des Landesvermessungsamts Ba-Wü



Entlang der nördlichen Abgrenzung des Geltungsbereichs befindet sich das Vogelschutzgebiet, Schutzgebiets-Nr. 7323441 „Vorland der mittleren schwäbischen Alb“. Innerhalb des Geltungsbereichs der aktuellen Änderung befinden sich Teile des Biotops Nr. 173231172182 „Straßenhecken am Industriegebiet Hattenhofen“. Diese sind mittels getroffener Festsetzungen sowie Darstellung im zeichnerischen Teil planungsrechtlich gesichert.

Es befinden sich keine weiteren Schutzgebiete innerhalb des Geltungsbereichs. Durch die aktuelle Änderung des Bebauungsplans ist somit von keiner negativen Beeinträchtigung auszugehen.

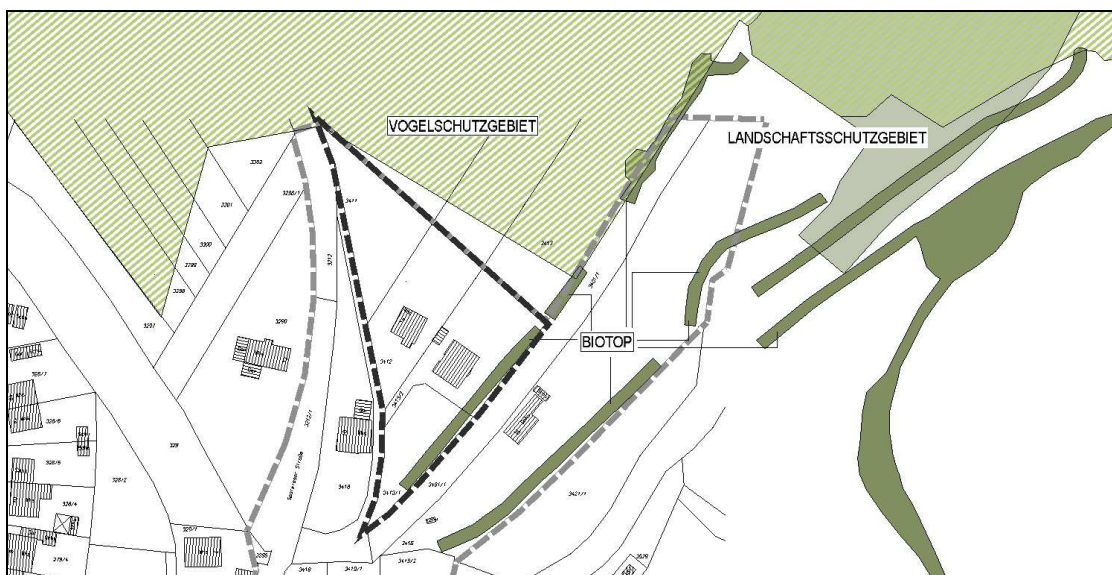
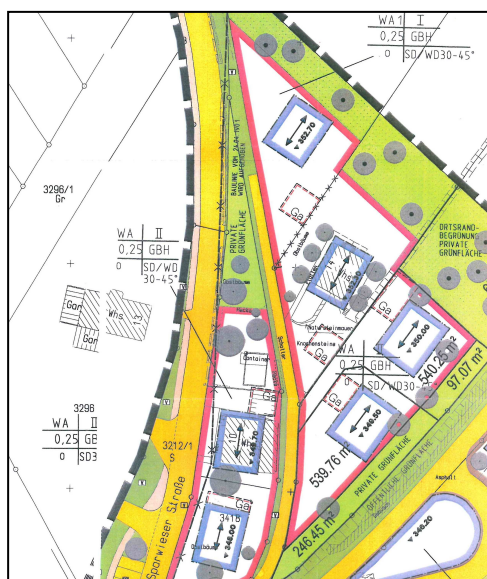


Abbildung: Lageplan mit aktuellem Geltungsbereich und Schutzgebiete, ohne Maßstab, Grundlage: Top-Karte des Landesvermessungsamts Ba-Wü und Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der LUBW, Abrufdatum August 2015

#### 4. Bestehendes Planungsrecht



#### Bebauungsplan Sparwieser Straße

Am 20. Juni 2000 wurde der Bebauungsplan erstmals zur Rechtskraft geführt. Innerhalb des aktuellen Geltungsbereichs wurde dieser noch nicht geändert.

Abbildung: Auszug BPL „Sparwieser Straße“ vom 20.06.2000

#### 5. Städtebauliches Konzept

Mit der letzten Änderung des Bebauungsplans „Sparwieser Straße“ vom 30.07.2015, wurde den Eigentümern der Flächen innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung



mehr Freiraum in der Dimensionierung ihrer Baukörper eingeräumt. Aufgrund einer gewollten verbesserten Ausnutzung der privaten Grundstücke wurde die GRZ von 0,25 auf 0,4 erhöht. Die bereits festgesetzten, maximal zulässigen II Vollgeschosse wurden beibehalten.

#### Geänderte planungsrechtliche Festsetzungen

Der Geltungsbereich der 2. Änderung befindet sich direkt im süd-westlichen Anschluss an den Geltungsbereich der 3. Änderung. Im Sinne einer Gleichbehandlung soll durch die aktuelle Änderung die GRZ wie in der vorangegangenen Änderung von 0,25 auf 0,4 erhöht, und auf Flurstück 3411 die zulässige Zahl von I Vollgeschoss auf II erhöht werden. Zusätzlich wurden die Bezugshöhen nach durchgeführter Geländeaufnahme angepasst.

Auf das städtebauliche Erscheinungsbild des Quartiers, auf naturschutzrechtliche Belange und auf bestehende gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse haben die erläuterten Änderungen keine negativen Auswirkungen, vielmehr wird eine an das sich östlich anschließende Mischgebiet angepasste bauliche Dichte ermöglicht.

Auf den Flurstücken im Geltungsbereich befinden sich verhältnismäßig umfangreiche private Erschließungswege, da die westlich angrenzende öffentliche Verkehrsfläche mit einer Breite von 2,50m für ein Rangieren beim Ein- bzw. Ausfahren der privaten Flächen klein dimensioniert ist. Eine Rechtfertigung der bisher festgesetzten GRZ von 0,25 über die großen Flurstückdimensionen kommt somit nicht zum Tragen. Ganz im Sinne einer Entwicklung des Innenbereichs und damit einem Entgegenwirken des Flächenverbrauchs von nicht erschlossenen Flächen, wird das Maß der möglichen baulichen Nutzung der Grundstücke erhöht.

Weitere Anpassungen hinsichtlich geänderter planungsrechtlicher Festsetzungen betreffen die Pflanzgebote von Einzelbäumen. Aufgrund des felsigen Untergrunds und der vorhandenen Hangabwinde ist wahlweise auch die Pflanzung von Solitärsträuchern mit einer Mindesthöhe von 1,50m zulässig.

Des Weiteren sollen die umfangreichen Flächen, die derzeit als „Private Grünfläche, Ortsrandbegrünung“ festgesetzt sind, zusätzlich auch einer gärtnerischen Nutzbarkeit mit der Möglichkeit der Errichtung jeweils einer zweckgebundenen Nebenanlage (Bsp. Gerätehütte) pro Grundstück zugeführt werden. Die sich innerhalb des Geltungsbereichs befindliche Biotopfläche ist hiervon ausgenommen. Begründet wird dieses Vorgehen einerseits durch einer an die bestehenden Bedarfe angepassten Planung und andererseits eines weiterhin gewährleisteten harmonischen Übergangs zur angrenzenden Landschaft. Dieser wird durch die Beibehaltung der Anzahl der Pflanzgebote und einer ausschließlich zusätzlichen gärtnerischen Nutzung sichergestellt.

#### Geänderte bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Innerhalb der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden ebenfalls Anpassungen an örtliche Gegebenheiten und aktuelle Anforderungen vorgenommen. So wurde die bisherige Zulässigkeit von Aufschüttungen und Abgrabungen von 80cm auf 1,00m erweitert. Dieses Vorgehen begründet sich durch die tiefen Grundstücksgrößen in Zusammenhang mit der ausgeprägten Topografie innerhalb des Geltungsbereichs. Weiterhin wurde das Maß von Einfriedungen (Hecken) entlang öffentlicher Verkehrsflächen von 1,00m auf 1,50m erhöht. Diese geänderte Festsetzung begründet sich ebenfalls durch die ausgeprägte Topografie im Planbereich, welche gleichzeitig eine städtebauliche Verträglichkeit dieser Erhöhung gewährleistet.



Um aktuellen immissionsschutzrechtlichen Ansprüchen gerecht zu werden, wurden die Hinweise um die Verwendung von insektenschonender Außenbeleuchtung ergänzt.

Weiterhin wurden die Festsetzungen zu Dachaufbauten, Dachgauben und Dacheinschnitten überarbeitet, um aktuellen baulichen Anforderungen nachzukommen. Die neuen Festsetzungen orientieren sich in ihren Grundsätzen an den bisher geltenden Festsetzungen um ein harmonisches Ortsbild auch weiterhin zu wahren.

Alle sonstigen Festsetzungen wurden aus Festsetzungen des Bebauungsplans „Sparwieser Straße“ vom 20.06.2000 übernommen.